

## **PERIZIA DI STIMA**

**del complesso immobiliare in Chiari (BS) via Mezzana – codice FB01  
di proprietà Fin – Beton S.r.l. in liquidazione, in Concordato Preventivo,  
con sede a Milano via G. Leopardi n. 2  
alla data del 29-02-2012**

Come richiestomi dal Commissario Giudiziale Dott. Antonio Passantino con studio in Brescia via A. Diaz n. 30/5, il sottoscritto Geom. Vito Cosimo Memoli, con studio in Chiari (BS) via S. Bernardino n. 10, libero professionista, iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Brescia al n. 2.128 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Brescia al n. 76, avendo già proceduto alla verifica della precedente perizia di stima dei beni immobili di proprietà della società citata in epigrafe onde riscontrare eventuali variazioni nel frattempo intervenute alla data del 29-02-2012, con la presente integra il giudizio già espresso con gli ulteriori elementi o dati utili ai successivi atti notarili di trasferimento.

### **A. CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI**

Il complesso immobiliare è ubicato in lato nord-est della città di Chiari e dista circa 500 m. dal suo centro. La nuova via di accesso, realizzata dalla società oltre ad altre opere di urbanizzazione, è dipartente da via Mezzana ed è stata denominata via Località Camundo.

L'intero complesso edilizio è completamente recintato e dispone di due accessi carrai

per raggiungere il piano interrato ove vi sono le autorimesse e le cantine e di un cancello pedonale per accedere agli spazi comuni dai quali dipartono i vialetti pedonali verso i vari corpi di fabbrica.

L'architettura del complesso edilizio risulta piacevole e armoniosa con volumi movimentati sia planimetricamente che altimetricamente: vi sono infatti corpi di fabbrica che si sviluppano su due e tre piani con ampi portici, balconi e terrazze.

Le unità immobiliari sono tutte dei trilocali: alcune si sviluppano a piano terra con giardino esclusivo, altre si sviluppano su due piani (primo e secondo). Il complesso edilizio è completamente ultimato per quanto riguarda l'esterno: tinteggiature su intonaco civile, parapetti in ferro, serramenti in legno laccato con vetro-camera e ante d'oscuro, copertura in tegole curve.

All'interno le unità immobiliari non sono ultimate per lasciare agli eventuali acquirenti la possibilità di scelta dei pavimenti: sono pertanto mancanti i pavimenti e rivestimenti dei bagni, i battiscopa, gli apparecchi sanitari, le porte interne e le tinteggiature.

Le unità immobiliari sono comunque dotate di impianto di riscaldamento a pavimento con caldaia autonoma funzionante a gas con produzione di acqua calda, impianto idrosanitario, impianto elettrico sotto traccia completo di cavi e frutti eccetto le placche, caldane atte a ricevere il pavimento da incollare, intonaco civile per pareti e plafoni.

## **B. IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Le unità immobiliari in oggetto sono identificate in NCT del comune di Chiari sezione

urbana come segue:

Descrizione unità	foglio	Mapp.	sub.	c.c.	classe	consistenza (vani/mq.)	piano	scala
*Appartamento	10	304	5	A/2	5	6	t+s1	A
*Box auto	10	304	50	C/6	3	22	s1	A
**Appartamento	10	304	31	A/2	5	5,5	1	B
**Box auto	10	304	92	C/6	3	19	s1	C
***Appartamento	10	304	32	A/2	5	5,5	1	B
***Box auto con cantina	10	304	80	C/6	3	41	s1	C
Box auto con cantina	10	304	46	C/6	3	53	s1	A
Box auto con cantina	10	304	48	C/6	3	32	s1	A
Box auto con cantina	10	304	49	C/6	3	32	s1	A
Box auto con cantina	10	304	51	C/6	3	53	s1	A
Box auto con cantina	10	304	55	C/6	3	34	s1	A
Box auto con cantina	10	304	56	C/6	3	34	s1	B
Box auto con cantina	10	304	57	C/6	3	56	s1	B
Box auto con cantina	10	304	61	C/6	3	53	s1	B
Box auto con cantina	10	304	63	C/6	3	32	s1	B
Box auto con cantina	10	304	64	C/6	3	32	s1	B
Box auto	10	304	69	C/6	3	15	s1	C
Box auto	10	304	70	C/6	3	19	s1	C
Box auto	10	304	71	C/6	3	34	s1	C
Box auto con cantina	10	304	72	C/6	3	35	s1	C
Box auto con cantina	10	304	73	C/6	3	35	s1	C
Box auto con cantina	10	304	79	C/6	3	41	s1	C
Box auto con cantina	10	304	84	C/6	3	25	s1	C
Box auto	10	304	101	C/6	3	20	s1	C
Box auto	10	304	99	C/6	3	20	s1	C
Box auto	10	304	98	C/6	3	20	s1	C
Box auto	10	304	97	C/6	3	18	s1	C
Box auto	10	304	96	C/6	3	21	s1	C
Box auto	10	304	94	C/6	3	16	s1	C
Box auto	10	304	93	C/6	3	20	s1	C
Box auto	10	304	91	C/6	3	21	s1	C

Box auto con cantina	10	304	90	C/6	3	36	s1	C
Box auto	10	304	89	C/6	3	18	s1	D
Box auto	10	304	86	C/6	3	18	s1	D
Box auto	10	304	113	C/6	3	46	s1	D
Appartamento	10	304	121	A/2	5	6	t+s1	A
Box auto	10	304	44	C/6	3	29	s1	A
Appartamento	10	304	3	A/2	5	6,5	t+s1	A
Box auto	10	304	45	C/6	3	24	s1	A
Appartamento	10	304	4	A/2	5	6	t+s1	A
Box auto	10	304	47	C/6	3	22	s1	A
Appartamento	10	304	6	A/2	5	6,5	t+s1	A
Box auto	10	304	52	C/6	3	24	s1	A
Appartamento	10	304	7	A/2	5	6	t+s1	A
Box auto	10	304	53	C/6	3	31	s1	A
Appartamento	10	304	22	A/2	5	5	1+2	A
Appartamento	10	304	23	A/2	5	5	1+2	A
Appartamento	10	304	24	A/2	5	5,5	1	A
Appartamento	10	304	25	A/2	5	5,5	1	A
Appartamento	10	304	26	A/2	5	5	1+2	A
Appartamento	10	304	27	A/2	5	5	1+2	A
Appartamento	10	304	9	A/2	5	6	t+s1	B
Box auto	10	304	60	C/6	3	24	s1	B
Appartamento	10	304	10	A/2	5	6	t+s1	B
Box auto	10	304	62	C/6	3	22	s1	B
Appartamento	10	304	11	A/2	5	6	t+s1	B
Box auto	10	304	65	C/6	3	22	s1	B
Appartamento	10	304	116	A/2	5	6	t+s1	B
Box auto	10	304	68	C/6	3	31	s1	B
Appartamento	10	304	29	A/2	5	5,5	t+1+2	B
Appartamento	10	304	30	A/2	5	5	1+2	B
Appartamento	10	304	33	A/2	5	5	1+2	B
Appartamento	10	304	34	A/2	5	5	1+2	B
Appartamento	10	304	16	A/2	5	6	t+s1	C
Box auto	10	304	78	C/6	3	43	s1	C
Appartamento	10	304	17	A/2	5	6	t+s1	C
Box auto	10	304	81	C/6	3	43	s1	C
Appartamento	10	304	18	A/2	5	6	t+s1	C

Box auto	10	304	82	C/6	3	24	s1	C
Appartamento	10	304	36	A/2	5	5,5	t+1+2	C
Appartamento	10	304	37	A/2	5	5	1+2	C
Appartamento	10	304	39	A/2	5	4,5	1	C
Appartamento	10	304	40	A/2	5	5	1+2	C
Appartamento	10	304	41	A/2	5	5,5	t+1+2	C
Appartamento	10	304	112	A/2	5	5	t+s1	D
Box auto	10	304	87	C/6	3	18	s1	D
Area	10	308					t+1+s1	

**N.B.:**

Rispetto alla precedente perizia di stima i cui valori attribuiti erano riferiti alla data del 30 settembre 2011 sono intervenute le seguenti variazioni:

\* Appartamento e autorimessa oggetto di contratto preliminare di compravendita da eseguire;

\*\* Appartamento e autorimessa venduti con atto notaio Giuseppe Cristaldi di Soncino in data 07-10-2011 Rep. n. 51.200 racc. n. 14.059, registrato a Soresina il 10-10-2011 al n. 3019 serie IT;

\*\*\* Appartamento e autorimessa con cantina venduti con atto notaio Tomaso Petroboni di Chiari in data 29-11-2011 rep. n. 124.936 racc. n. 29.040, registrato a Chiari il 30-11-2011 al n. 4061 serie IT, trascritto a Brescia il 30-11-2011 al n. 49.124 R.G. e al n. 30.831 R.P.

**C. PROVENIENZA**

Quanto oggetto della presente perizia è pervenuto alla società Betongamma S.r.l. con sede a Chiari in forza di Decreto di Trasferimento del Tribunale di Brescia in data 3

agosto 1990 n.ro 1503, registrato a Brescia (BS) il giorno 8 agosto 1990 n.ro 6520 Atti giudiziari e trascritto a Brescia (BS) in data 5 settembre 1990 ai n.ri 25428/17697: con successivo atto di modifica di denominazione e trasferimento sede in data 21/12/1990 n. 26802/9551 Rep. Broli, registrato a Breno il 2/1/1991 al n. 3 pubb., la predetta società ha assunto la denominazione di “FIN-BETON – S.R.L.” con sede in Milano e con atto in data 6/10/1992 n. 55428/18178 rep. Barca registrato a Brescia il 23/10/1992 al n. 6191/1 Serie Pubblici, trascritto a Brescia il 26/10/1992 ai nn. 28732/19132 la società “FIN-BETON – S.R.L.” si è trasformata in “FIN-BETON S.P.A.”.

Inoltre, con atto in data 21/03/1996 n. 19749 Rep. Notaio Forino, registrato a Brescia il 3/4/1996 n. 2686, la società “FIN-BETON S.P.A.” si è trasformata in “FIN-BETON – S.R.L.”, e, infine, **per costruzione**.

#### **D. SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA**

In seguito alla, Convenzione Urbanistica per piano di lottizzazione stipulata con il comune di Chiari (BS) con atto in data 19 giugno 2003 n.ri 11158/1561 di repertorio notaio Chiara Grazioli, registrato a Chiari (BS) in data 7 luglio 2003 al n. 989 Serie 1 e trascritto a Brescia (BS) in data 2 luglio 2003 ai n.ri 31610/19316 – 31611/19317 – 31612/19318 fu costruito il complesso immobiliare in oggetto ed in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Permesso di costruire rilasciato dal comune di Chiari (BS) in data 4 agosto 2003 n.ro 52/2003 et n.ro 013067/17416 di protocollo;

- Permesso di costruire rilasciato dal comune di Chiari (BS) in data 2 ottobre 2003 n.ro 55/2003 et n.ro 013066/21542 di Protocollo;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), ai sensi e per gli effetti della Legge della Regione Lombardia n.ro 12/2005, presentata al comune di Chiari (BS) in data 7 settembre 2006 n.ro 23726 di Protocollo;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), ai sensi e per gli effetti delle Legge della Regione Lombardia n.ro 12/2005, presentata al comune di Chiari (BS) in data 10 ottobre 2006 n.ro 26584 di Protocollo;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), ai sensi e per gli effetti della Legge della Regione Lombardia n.ro 12/2005, presentata al comune di Chiari (BS) in data 29 giugno 2007 n.ro 15.849 di Protocollo;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), ai sensi e per gli effetti della Legge della Regione Lombardia n.ro 12/2005, presentata al comune di Chiari (BS) in data 22 gennaio 2010 n.ro 84.552 di Protocollo.

Il Certificato di Agibilità è stato richiesto solo per le unità immobiliari già compravendute: per le residue unità immobiliari, oggetto della presente stima, non essendo ancora stati ultimati i lavori come citato al punto A – CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI, non appena questi saranno ultimati, si dovrà provvedere a fare richiesta del Certificato di Agibilità ai competenti uffici del comune di Chiari (BS).

#### **E. TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

L'esame ventennale, attraverso i documenti ed i pubblici registri, relativo alla

proprietà e libertà degli immobili oggetto della presente perizia di stima, verrà successivamente prodotto dal notaio incaricato.

#### **F. SERVITU' - DIRITTI - CONVENZIONI**

Non si sono riscontrati atti e/o documenti in merito a servitù, diritti e convenzioni relativi ai beni immobiliari in oggetto.

#### **G. CONSISTENZA**

Le superfici di seguito elencate si intendono comparate alle superfici delle unità abitative in modo da attribuire un solo valore medio unitario e secondo i seguenti coefficienti:

- unità abitativa coefficiente 1;
- autorimessa – autorimessa con cantina coefficiente 0,5;
- giardino esclusivo coefficiente 0,10.

Si ottengono pertanto le seguenti superfici:

##### **- unità abitative**

\* mapp. 304/5 con giardino esclusivo \_\_\_\_\_ mq. 124,22

\*\* mapp. 304/31 \_\_\_\_\_ mq. 100,65

\*\*\*mapp. 304/32 \_\_\_\_\_ mq. 93,40

mapp. 304/121 con giardino esclusivo \_\_\_\_\_ mq. 142,38

mapp. 304/3 con giardino esclusivo \_\_\_\_\_ mq. 114,58

mapp. 304/4 con giardino esclusivo \_\_\_\_\_ mq. 115,80



mapp. 304/6 con giardino esclusivo \_\_\_\_\_ mq. 115,22  
mapp. 304/7 con giardino esclusivo \_\_\_\_\_ mq. 143,27  
mapp. 304/22 \_\_\_\_\_ mq. 109,24  
mapp. 304/23 \_\_\_\_\_ mq. 108,59  
mapp. 304/24 \_\_\_\_\_ mq. 93,27  
mapp. 304/25 \_\_\_\_\_ mq. 93,27  
mapp. 304/26 \_\_\_\_\_ mq. 108,59  
mapp. 304/27 \_\_\_\_\_ mq. 109,24  
mapp. 304/9 con giardino esclusivo \_\_\_\_\_ mq. 115,08  
mapp. 304/10 con giardino esclusivo \_\_\_\_\_ mq. 115,95  
mapp. 304/11 con giardino esclusivo \_\_\_\_\_ mq. 116,69  
mapp. 304/116 con giardino esclusivo \_\_\_\_\_ mq. 155,34  
mapp. 304/29 \_\_\_\_\_ mq. 109,34  
mapp. 304/30 \_\_\_\_\_ mq. 108,69  
mapp. 304/33 \_\_\_\_\_ mq. 108,69  
mapp. 304/34 \_\_\_\_\_ mq. 109,34  
mapp. 304/16 con giardino esclusivo \_\_\_\_\_ mq. 135,99  
mapp. 304/17 con giardino esclusivo \_\_\_\_\_ mq. 136,39  
mapp. 304/18 con giardino esclusivo \_\_\_\_\_ mq. 114,25  
mapp. 304/36 \_\_\_\_\_ mq. 109,45  
mapp. 304/37 \_\_\_\_\_ mq. 109,45  
mapp. 304/39 \_\_\_\_\_ mq. 88,00

mapp. 304/40 \_\_\_\_\_ mq. 109,45  
mapp. 304/41 \_\_\_\_\_ mq. 109,45  
mapp. 304/112 con giardino esclusivo \_\_\_\_\_ mq. 142,12

---

**TOT.      mq. 3.565,39**

**- autorimesse e/o autorimesse con cantine**

\* mapp. 304/50 \_\_\_\_\_ mq. 12,83  
\*\* mapp. 304/92 \_\_\_\_\_ mq. 11,83  
\*\*\* mapp. 304/80 \_\_\_\_\_ mq. 31,40  
mapp. 304/46 \_\_\_\_\_ mq. 38,87  
mapp. 304/48 \_\_\_\_\_ mq. 26,49  
mapp. 304/49 \_\_\_\_\_ mq. 25,14  
mapp. 304/51 \_\_\_\_\_ mq. 35,77  
mapp. 304/55 \_\_\_\_\_ mq. 25,81  
mapp. 304/56 \_\_\_\_\_ mq. 25,81  
mapp. 304/57 \_\_\_\_\_ mq. 38,00  
mapp. 304/61 \_\_\_\_\_ mq. 35,76  
mapp. 304/63 \_\_\_\_\_ mq. 28,16  
mapp. 304/64 \_\_\_\_\_ mq. 28,91  
mapp. 304/69 \_\_\_\_\_ mq. 17,94  
mapp. 304/70 \_\_\_\_\_ mq. 17,80  
mapp. 304/71 \_\_\_\_\_ mq. 26,07

mapp. 304/72 _____	mq.	26,39
mapp. 304/73 _____	mq.	25,71
mapp. 304/79 _____	mq.	32,05
mapp. 304/84 _____	mq.	20,70
mapp. 304/101 _____	mq.	21,38
mapp. 304/99 _____	mq.	20,71
mapp. 304/98 _____	mq.	19,11
mapp. 304/97 _____	mq.	15,53
mapp. 304/96 _____	mq.	17,46
mapp. 304/94 _____	mq.	14,40
mapp. 304/93 _____	mq.	17,28
mapp. 304/91 _____	mq.	17,51
mapp. 304/90 _____	mq.	27,78
mapp. 304/89 _____	mq.	10,54
mapp. 304/86 _____	mq.	10,44
mapp. 304/113 _____	mq.	14,77
mapp. 304/44 _____	mq.	17,47
mapp. 304/45 _____	mq.	14,02
mapp. 304/47 _____	mq.	12,83
mapp. 304/52 _____	mq.	14,02
mapp. 304/53 _____	mq.	18,40
mapp. 304/60 _____	mq.	13,91

mapp. 304/62 _____	mq. 12,89
mapp. 304/65 _____	mq. 12,89
mapp. 304/68 _____	mq. 18,89
mapp. 304/78 _____	mq. 20,70
mapp. 304/81 _____	mq. 20,71
mapp. 304/82 _____	mq. 14,00
mapp. 304/87 _____	mq. 10,59

---

**TOT. mq. 936,67**

---

**TOTALE COMPLESSIVO mq. 4.505,06**

#### **H. VALUTAZIONI**

Considerate l'ubicazione, le caratteristiche e le finiture generali di buon pregio in precedenza elencate, visto il Listino dei Valori degli Immobili edito da Probrixia azienda speciale della Camera di Commercio di Brescia, effettuate le dovute indagini di mercato sul luogo, si ritiene corretto applicare un valore unitario pari ad €/mq. 1.550,00: detto valore è da ritenersi al netto delle spese da sostenersi per rendere le unità abitative complete delle opere mancanti. Si ha pertanto:

mq. 4.505,06 x 1.550,00 = € 6.982.843,00

valore arrotondato in € 7.000.000,00

Il valore complessivo arrotondato in € 7.000.000,00 è quello riportato nella precedente perizia di stima riferito alla data del 30 settembre 2011.

Essendo intervenute le seguenti variazioni per:

- contratto preliminare di compravendita relativo alle unità immobiliari 304/5 e 304/50 di superficie complessiva pari a mq. 137,05 – valore € 212.428,00
- vendita delle unità immobiliari 304/31 e 304/9 di superficie complessiva pari a mq. 112,48 – valore € 174.344,00
- vendita delle unità immobiliari 304/32 e 304/80 di superficie complessiva pari a mq. 124,80 – valore € 193.440,00

---

Tot. € 580.212,00

**N.B.:**

*i valori esposti sono proporzionali al valore della stima complessiva indipendentemente dai prezzi pattuiti nel contratto preliminare di compravendita e negli atti di compravendita.*

Poiché, per l'ottenimento dei Certificati di Agibilità, si presume che si dovranno sostenere oneri per spese tecniche pari a € 10.000,00 si ha che il valore complessivo delle residue unità immobiliari del complesso immobiliare in oggetto è pari a **€ 6.409.788,00** diconsi **Euro seimilioni quattrocentonovemilasettecentottantotto/00.**

Chiari, 20 giugno 2012

In fede

Geom. Vito Cosimo Memoli

